

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARGEȘ  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PITEȘTI  
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF  
COMPARTIMENTUL DEZVOLTARE URBANĂ  
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM



Nr. 20687 / 15.04.2021

Ca urmare a cererii adresate de [REDACTED] și [REDACTED], cu domiciliul [REDACTED], înregistrată la Primăria municipiului Pitești sub nr. 11872 din 04.03.2021, însoțită de proiectul nr. 205/2021 – faza P.U.Z. întocmit de S.C. ARHIAMA PRO DESIGN S.R.L. arh. urb. [REDACTED] cu drept de semnătură R.U.R. elaborat pentru „Construire locuințe cu funcțiuni complementare”, pe terenurile situate în intravilanul municipiului Pitești, strada Aaron Florian, nr. 2 și nr. 4, județul Argeș;

În conformitate cu Ordinul nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, au fost parcurse toate etapele procesului de informare și consultare a publicului, în urma căruia s-a întocmit Raportul Informării și Consultării nr. 20531 din 15.04.2021;

Potrivit procesului-verbal numărul 19102 încheiat în urma ședinței din data de 08.04.2021 a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a municipiului Pitești, înființată în baza Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a H.C.L. nr. 57 din 15.02.2018, cu completările și modificările ulterioare, documentația analizată a primit viz F VOR BIL;

**în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:**

**AVIZUL C.T.A.T.U. nr. 9**  
**(raportat la ședința din data de 08.04.2021)**

**pentru PLANUL URBANISTIC ZONAL și R.L.U. aferent**, prin care se stabilesc reglementări urbanistice pentru investiția „Construire locuințe cu funcțiuni complementare”,

**generat de imobilele** înscrise în cărțile funciare numărul 82.952 cu numărul cadastral 82.952, teren în suprafață de 1.000 m<sup>2</sup>, aflat în proprietatea [REDACTED]

potrivit contractului de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. [REDACTED]

și cartea funciară numărul 82.953 cu numărul cadastral 82.953, aflat în proprietatea [REDACTED]

potrivit contractului de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. [REDACTED]

[REDACTED], situate în intravilanul municipiului Pitești, strada Aaron Florian, nr. 2 și nr. 4, județul Argeș, pentru care s-au eliberat certificatul de urbanism nr. 362 din 07.04.2020 (cu termen de valabilitate de 24 luni) și Avizul de oportunitate nr. 3 din 29.07.2020.

**Inițiatori:** [REDACTED], [REDACTED], cu domiciliul în [REDACTED] și [REDACTED], cu domiciliul în [REDACTED];

**Elaborator:** S.C. ARHIAMA PRO DESIGN S.R.L. arh. urb. [REDACTED] cu drept de semnătură R.U.R.;

**Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:**

Teritoriul care urmează a fi reglementat prin P.U.Z. și R.L.U. este de cca. 4.000 m<sup>2</sup>, cuprinzând suprafața de 2.000 m<sup>2</sup> a terenului care a generat P.U.Z., terenul proprietate privată identificat cadastral cu nr. 82.954, precum și terenul aparținând domeniului public al municipiului Pitești identificat cadastral cu nr. 101.668 și se află în vecinătatea străzii Stadionului.

Conform planurilor de amplasament și delimitare imobilelor cu nr. cadastral 82.952 și nr. 82.953, suprafața totală, cu formă triunghiulară, se învecinează cu terenuri care aparțin domeniului public și proprietăți particulare, fiind delimitate la:

- nord-est de terenuri proprietăți particulare (două loturi neidentificate cadastral, lotul cu nr. cadastral 94.689 și lotul cu nr. cadastral 86.703);
- sud-est de teren proprietate privată, identificat cadastral cu nr. 82.954;
- vest de terenuri aparținând domeniului public al municipiului Pitești, identificate cadastral cu nr. 98.459 (str. Aaron Florian) și nr. 101.668 (aleea Emil Mortun) și teren neidentificat cadastral.

#### **Prevederi ale P.U.G. și R.L.U. aprobate anterior:**

Potrivit P.U.G. al municipiului Pitești aprobat cu H.C.L. nr. 113/1999 și prelungit prin H.C.L. nr. 90/2010, terenul studiat este situat în U.T.R. nr. 11, zonă rezidențială -LMb + Isb + Pb- pentru locuințe propuse cu regim mic de înălțime (maxim P+2E), instituții și servicii, spații verzi sau sport necesare și funcțiuni complementare. Utilizări interzise: activități industriale, servicii poluante, depozitare sau alte activități producătoare de noxe care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice, anexe pentru creșterea animalelor.

Folosința actuală: terenuri agricole și drum, conform extraselor de carte funciară pentru informare nr. 13880 din 02.03.2021 și nr. 13879 din 02.03.2021 eliberate de O.C.P.I. Argeș.

Indicatori urbanistici stabiliți prin P.U.G. pentru zonele de locuințe și dotări aferente în care urmează să se elaboreze documentații de urbanism, cu regim de înălțime de P+1 - P+2E și loturi medii de 500 m<sup>2</sup>: P.O.T. = 18 ÷ 28 %; C.U.T. = 0,34 ÷ 0,48 Adc/m<sup>2</sup>teren.

Amplasarea și conformarea construcțiilor vor respecta prevederile impuse de H.G.R. nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicat, cerințele stabilite prin Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare, precum și prevederile Codului Civil.

Anexele gospodărești vor face corp comun cu locuința; chioșcurile de grădină se pot amplasa izolat, în spatele locuințelor.

#### **Prevederi propuse prin Planul Urbanistic Zonal și R.L.U.:**

**Categoriile funcționale propuse:** subzonă rezidențială cu locuințe individuale cu regim maxim de înălțime **P+2E** și funcțiuni complementare admise - spații verzi, accesuri pietonale și carosabile, parcare, loc joacă, platforme menajere pentru colectare selectivă deșeuri, rețele tehnico-edilitare.

Regim de construire: clădiri cuplate sau izolate.

Regim de înălțime: P+2E; H max. cornișă = 10,5 m; H max. coșă = 14,0 m.

**Indicatori urbanistici obligatorii** (limite valori minime și maxime):

Având în vedere prevederile art. 32 alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată, se stabilesc următoarele valori minime și maxime pentru indicatorii urbanistici:

**P.O.T. minim = 18 %;**

**P.O.T. maxim = 33 %;**

**C.U.T. minim = 0,35 Adc/m<sup>2</sup>teren; C.U.T. maxim = 0,55 Adc/m<sup>2</sup>teren.**

#### **Amplasarea clădirilor și retrageri:**

Se recomandă stabilirea următoarelor reguli de amplasare și retrageri minime (teren cu o formă poligonală neregulată, compus din mai multe loturi):

- retragere clădiri față de aliniament (latura de vest, la str. Aaron Florian și drum propus): min. 6,0 m.
- retragerile minime față de limitele laterale de proprietate pentru construcțiile de locuințe și anexele acestora vor fi de 3,5 m.
- retragerea minimă față de limita posterioară de proprietate pentru construcțiile de locuințe și anexele acestora va fi de 5,0 m.

Clădirile care se vor amplasa pe aceeași parcelă se vor amplasa la o distanță minimă egală cu ½ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m.

#### **Căi pentru acces auto și pietonal**

Accesul auto în zona studiată este asigurat de strada Aaron Florian, arteră de circulație nemodernizată.

Pentru a lega cele două terenuri studiate la o cale de acces auto/pietonal se propune realizarea unui drum - arteră de circulație cu carosabil de 7,0 m care să facă legătura între strada Aaron Florian,

identificată cadastral cu nr. 98.459 cu strada Stadionului (prin aleea Emil Mortun, identificată cadastral cu nr. 98.458).

**- parcaje:**

Locurile de parcare se stabilesc prin respectarea prevederilor H.C.L. 428/2007 privind unele măsuri referitoare la locurile de parcare pentru construcțiile și amenajările autorizate, pe raza administrativ-teritorială a municipiului Pitești, corelate cu funcțiunea propusă. Prin soluția propusă sunt prevăzute câte 2 locuri de parcare pentru fiecare clădire (clădiri cu suprafața construită desfășurată mai mare de 100 m<sup>2</sup>).

Parcarea și staționarea autovehiculelor se va face pe locurile asigurate în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

**- echipare tehnico-edilitară:**

Toate construcțiile vor fi racordate la rețele tehnico-edilitare publice necesare funcțiilor propuse, respectiv rețele existente de alimentare cu energie electrică, apă, gaze naturale, canalizare menajeră și pluvială. Asigurarea racordării la rețelele tehnico-edilitare se va face pe cheltuiala exclusivă a investitorului.

- **activitățile de salubritate** vor fi astfel organizate încât să nu creeze probleme de sănătate, să polueze mediul sau să degradeze igiena vieții, în spațiul destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din drumurile publice.

- **spații verzi:** potrivit H.G.R. 525/1996 privind aprobarea regulamentului general de urbanism, este necesar să se asigure minim 2 mp/locuitor pentru funcțiunea de locuire (corelându-se numărul locatarilor corespunzător numărului camerelor de locuit). Prin soluția propusă este prevăzut să se asigure un procent de 20% spații verzi amenajate la sol.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 08.04.2021 se avizează FAVORABIL Planul Urbanistic Zonal elaborat pentru „Construire locuințe cu funcțiuni complementare”, pe terenurile situate în intravilanul municipiului Pitești, strada Aaron Florian, nr. 2 și nr. 4, județul Argeș.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. își asumă în întregime răspunderea pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentele depuse care fac obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63, alin. (2), lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, precum și a consecințelor nerespectării condițiilor impuse în avizele de specialitate obținute, conținute în documentația anexă-conform borderoului care a stat la baza emiterii prezentului aviz. Semnarea documentației de urbanism, atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialiști care a elaborat documentația.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se va elabora numai după aprobarea P.U.D., cu respectarea tuturor avizelor și studiilor solicitate prin certificatul de urbanism, precum și a cerințelor impuse de legislația în vigoare.

Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobarea documentației de urbanism.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 362 din 07.04.2020 (cu termen de valabilitate de 24 luni), emis de Primăria municipiului Pitești.